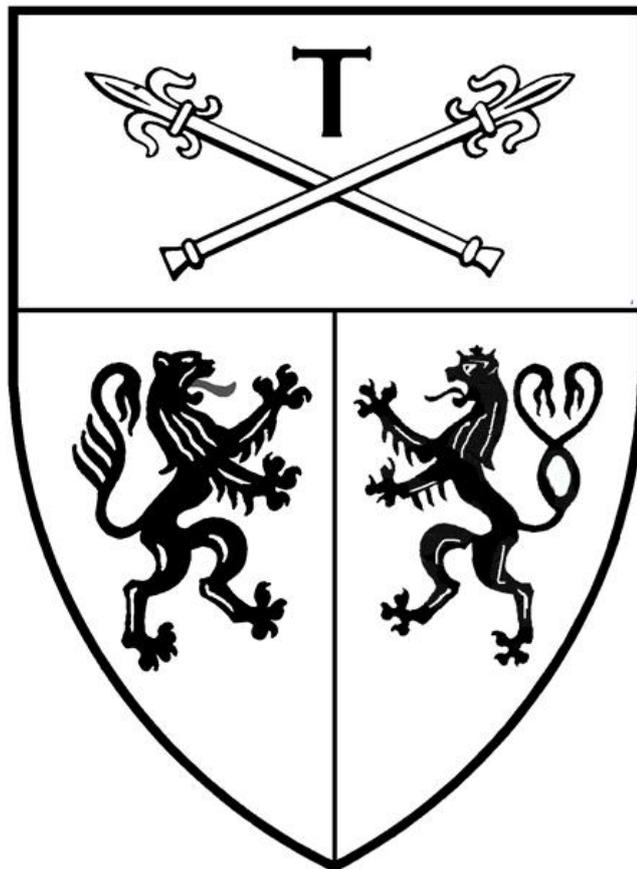


# STADT ÜBACH-PALENBERG



## BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 110 - AM WASSERTURM -

Stand - Juli 2011

**Gliederung**

<b>TEIL A</b> .....	<b>5</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele</b> .....	<b>5</b>
1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen .....	5
1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation .....	5
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	7
1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	8
1.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept.....	9
<b>2. Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
2.1 Städtebauliches Konzept .....	10
2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen .....	10
2.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
2.2.3 Nebenanlagen .....	11
2.2.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	11
2.2.5 Grünflächen .....	12
2.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
2.2.7 Grünordnerische Festsetzungen .....	12
<b>3. Erschließung</b> .....	<b>12</b>
3.1 Verkehrsflächen .....	12
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	12
<b>4. Technische Infrastruktur</b> .....	<b>13</b>
4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung .....	13
4.2 Entwässerung.....	13
<b>5. Lärmschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Bodenschutz</b> .....	<b>13</b>

---

<b>7. Sonstige Hinweise .....</b>	<b>14</b>
<b>8. Bodenordnung .....</b>	<b>14</b>
<b>9. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>15</b>
<b>TEIL B .....</b>	<b>16</b>
<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>16</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>16</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes .....	16
1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne .....	17
1.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG .....	18
<b>2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden).....</b>	<b>18</b>
<b>3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>19</b>
3.1 Schutzgut Mensch .....	19
3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	21
3.2.1 Schutzgut Pflanzen .....	21
3.2.2 Schutzgut Tiere – Artenschutz .....	22
3.3 Schutzgut Boden und Wasser .....	25
3.4 Schutzgut Luft / Klima .....	26
3.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum .....	28
3.6 Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter .....	29
3.7 Wechselwirkungen.....	29
<b>4. Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>30</b>
<b>5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</b>	<b>31</b>
<b>6. UVPG – allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....</b>	<b>31</b>
<b>7. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>32</b>

---

<b>8. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten .....</b>	<b>32</b>
<b>9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten .....</b>	<b>32</b>
<b>10. Maßnahmen zur Überwachung (sog. Monitoring).....</b>	<b>33</b>
<b>11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>33</b>
<b>12. Literaturverzeichnis.....</b>	<b>35</b>

## TEIL A

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

##### 1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 110 „Am Wasserturm“ soll als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg als Gewerbegebiet dargestellt ist, kann die beabsichtigte Nutzung durch ein Einkaufszentrum mit max. 9.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Der Aufstellungsbeschluss zur 42. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Übach-Palenberg wurde bereits gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird derzeit durchgeführt. Der Bebauungsplan soll zwar zeitversetzt jedoch weitgehend parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfall erforderlich. Diese wird dadurch begründet, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.1) gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten wird. Die Vorprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes zu den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt und abschließend in einem separaten Kapitel des Umweltberichtes im Ergebnis dargestellt.

Eine Umweltprüfung wurde im Zuge der Planung durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht wird im Verlauf des Planverfahrens weiter fortgeschrieben. Neben dem Umweltbericht wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ermittlung des Ausmaßes des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erstellt. Ferner wird der zu leistende Ausgleich nach dem Landschaftsrecht berechnet.

##### 1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

###### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Am Wasserturm“, der Stadt Übach-Palenberg erstreckt sich nördlich des bestehenden Lebensmitteldiscounters (LIDL) sowie des vorhandenen Fachmarktzentrums beidseitig entlang der Straße „Am Wasserturm“ bis zum

Kreuzungsbereich „Am Wasserturm“ / Fußweg in Richtung Halde. Im Westen wird die Fläche durch das Hallenbad sowie einem nördlich daran angrenzenden Gebäudekomplex (Praxen + Wohnen) begrenzt. Im Osten stellt der Bachlauf des Übach mit einer seitlich verlaufenden Grünfläche mit Fußweg die Grenze des Geltungsbereiches dar. Teile der Carlstraße und Friedrich-Ebert-Straße wurden für verkehrliche Regelungen mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7,1 ha umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10, die Flurstücke 1139, 1153, 1308, 1309, 1323, 1335, 1444, 1459, 1460, 1497, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1525, 1624, 1625, 1626 sowie teilweise die Flurstücke 1196, 1262, 1404, 1493, 1534, 1546, 1552, 1617 und 1623. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### *Lage und Umgebung*

Das Plangebiet umfasst Flächen der ehemaligen Carolus Magnus Zeche. Die Zeche ist am Standort bereits zurückgebaut und die Flächen des Plangebietes stellen sich derzeit als Brachflächen dar. Zwei Schachtstandorte sind von der Zechentätigkeit im Plangebiet erhalten. Die Standorte sind heute abgesperrt und werden über regelmäßige Untersuchungen hinsichtlich von Bergsenkungen begutachtet. Zudem verläuft die Straße „Am Wasserturm“ von Nordwesten nach Südosten durch das Plangebiet. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich zudem ein Gewerbebetrieb. Im Westen des Plangebietes ist eine Grünfläche mit Großbaumbestand vorhanden.

Das Umfeld des Plangebietes ist insbesondere durch existierende Einzelhandelsstrukturen im Süden sowie durch die gewerblichen Strukturen nördlich des Plangebietes geprägt. Darüber hinaus schließt östlich des Plangebietes der Übach an, welcher eine natürliche Barriere darstellt. Daran schließt weiter östlich die mit Gehölz bestandene Berge Halde an. Westlich des Plangebietes befindet sich im Kreuzungsbereich der Straße „Am Wasserturm“ und der Carlstraße ein Seniorenwohnanlage, sowie im weiteren Umfeld gemischte Bebauung bzw. westlich der Carlstraße Wohnbebauung.

### *Verkehrliche und technische Erschließung*

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Wasserturm“. Diese Straße bindet im Süden an die Friedrich-Ebert-Straße (L 225) und im Nordwesten an die Carlstraße (L 225) an. Über die Landesstraße L 225 ist der Standort gut an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden. Im Rahmen des Planverfahrens werden verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt und die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte der Straße „Am Wasserturm“ mit der Landesstraße (L 225) sowie der Knotenpunkt Carlstraße / Carlsplatz / Friedrich-Ebert-Straße untersucht.

Durch die Stadtbuslinie ÜP 1, welche an der Bushaltestelle „Am Wasserturm“ einen Haltepunkt besitzt ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden (siehe 3.2). Der nächstgelegene DB-Haltepunkt befindet sich rd. 1 km westlich des Plangebietes.

Zum derzeitigen Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebiets aufgrund der integrierten Lage über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden kann.

### **1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt, das Hauptzentrum der Gemeinde weiter zu entwickeln und die Versorgungsfunktion des Zentrums für die Übach-Palenberger Bevölkerung zu verbessern. Bereits vor einigen Jahren konnten neue Einzelhandelsstrukturen auf dem Gelände der ehemaligen Carolus Magnus Zeche erfolgreich angesiedelt werden. Das Alt-Areal bietet durch die freigewordenen Flächen neue Flächenpotenziale für eine Entwicklung, welche im bisherigen Zentrum nicht in einem ausreichenden Maß vorliegen bzw. vorlagen. Durch die 42. Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Übach-Palenberg, auf dem verbleibendem Alt-Areal der ehemaligen Zeche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum zu schaffen, um das Ziele der Stadt Übach-Palenberg, hier eine neue Mitte zu etablieren, umsetzen zu können.

Durch den Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Einkaufszentrums geschaffen werden. Das Einkaufszentrum soll die Angebotsstruktur des Zentrums unter Berücksichtigung der mittelfunktionalen Funktion der Stadt stärken und abrunden. Im Hinblick auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden ist die Stadt Übach-Palenberg bestrebt, diesen zentralen Bereich innerhalb des Siedlungsgefüges gegenüber dezentraleren Standorten für eine bauliche Entwicklung vorzuziehen. Es sollen somit die gut integrierten innerstädtischen Flächen im Sinne einer Innenentwicklung überplant und für die beabsichtigte Entwicklung aktiviert werden.

Das Gelände der ehemaligen Zeche Carolus Magnus und somit der Bereich des Bebauungsplanes ordnet sich innerhalb des vom Rat der Stadt beschlossenen zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Übach ein. Durch die im Dezember 2009 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und den Vorhabenstandort wird die Zielsetzung der Gemeinde verdeutlicht.

Der Bebauungsplan soll zwar zeitversetzt, jedoch weitgehend parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden. Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt

werden. Entsprechend soll auch im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wird die Realisierung eines Einkaufszentrums am Standort beabsichtigt.

Das geplante Einkaufszentrum soll eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 9.600 m<sup>2</sup> umfassen und die Angebotsstruktur im Zentrum stärken und komplettieren. Bereits frühzeitig wurde der Kontakt mit der Industrie und Handelskammer sowie mit der Bezirksregierung aufgenommen, um mit den beteiligten Institutionen bzw. der Genehmigungsbehörde ein gemeinsam tragfähiges Konzept für die Entwicklung der neuen Mitte in Übach-Palenberg zu erarbeiten. Seitens der Beteiligten wird der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches begrüßt, ferner wurde ein Einzelhandelsgutachter einbezogen, um die Verträglichkeit im Verfahren darzustellen. Aufgrund der ersten Ergebnisse des Einzelhandelsgutachters wurde ein weiterer Termin mit der Bezirksregierung vorgenommen. Im Ergebnis der Untersuchung und des Gespräches kann ein Einkaufszentrum mit einer max. Verkaufsfläche von bis zu 9.600 m<sup>2</sup> grundsätzlich als verträglich dargestellt werden. Die max. Verkaufsfläche soll im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Regelungen zu einzelnen Sortimenten werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

##### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

##### *Landschaftsplan/Naturschutzrecht*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Heinsberg. Dem Plangebiet grenzt im Osten (Bachlauf Übach, Bergehalde) unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 "Wurmtal und Seitentäler" an.

##### *Flächennutzungsplan*

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg wird der Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet dargestellt, lediglich ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes wird als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem ist das Gelände der ehemaligen Carolus Magnus Zeche nachrichtlich als Sanierungsgebiet dargestellt, des Weiteren sind ein Richtfunkstrahl und entsprechende

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen) erforderlich sind ausgewiesen.

Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für das Plangebiet die Darstellung eines Sondergebietes beabsichtigt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen.

### *Bebauungsplan*

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 „Carlstraße Süd“, 7. vereinfachte Änderung vom 10.02.2009. Dieser setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gewerbegebiete fest. Der Bereich der Straße „Am Wasserturm“ ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich der Gewerbegebiete sind die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Ferner ist das Maß der baulichen Nutzung über eine GRZ von 0,8 und eine max. Traufhöhe festgesetzt. Ferner sind zu den Gewerbegebieten Regelungen zur Zulässigkeit bestimmter Abstandsklassen im Bebauungsplan getroffen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

## **1.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels. Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für das Stadtgebiet auch Nahversorgungsbereiche erfasst. Das Plangebiet liegt demnach im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Übach (Hauptzentrum).

Ein wesentliches, planerisches Steuerungsinstrument für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist die Sortimentsliste des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Diese „Übach-Palenberger-Liste“ wurde im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung durch die Firma Futura Consult erarbeitet und definiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept und im Zuge dessen auch die Liste wurde durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg beschlossen und bildet somit eine zu berücksichtigende Grundlage für die Bauleitplanung.

## **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung eines Einkaufszentrums mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 9.600 m<sup>2</sup> vor. Dieses Einkaufszentrum soll westlich der Straße „Am Wasserturm“ entstehen und an die südlich des Plangebietes befindlichen Einzelhandelsstrukturen anknüpfen. Das geplante Einkaufszentrum befindet sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg im zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Durch das Einkaufszentrum soll die Angebotsstruktur des Hauptzentrums von Übach-Palenberg gestärkt und abgerundet werden. Ferner soll durch die bauliche Entwicklung westlich der Straße „Am Wasserturm“ eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers vorgenommen und der Siedlungsbereich arrondiert werden. Im Hinblick auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden ist die Stadt Übach-Palenberg bestrebt, diesen zentralen Bereich innerhalb des Siedlungsgefüges gegenüber dezentraleren Standorten für eine bauliche Entwicklung vorzuziehen.

Die Flächen östlich der Straße „Am Wasserturm“ sollen als Parkplatzebenen festgesetzt werden. Aufgrund der hier vorhandenen Schachtstandorte, mit entsprechenden Schutzradien, ist hier eine Bebauung des Geländes mit Gebäuden nicht möglich.

### **2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

#### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan und den beabsichtigten Regelungen bezüglich des Warensortiments sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Innerhalb des Einkaufszentrums sollen insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes untergebracht und zugelassen werden. Die weitere

Konkretisierung der zulässigen Betriebe und Sortimente erfolgt im weiteren Verfahren und orientiert sich an den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens.

### **2.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die maximale Gebäudehöhe, ggf. die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse festgesetzt werden.

### **2.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Als abweichende Bauweise soll die offene Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um einen Baukörper von über 50 m errichten zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Dadurch kann bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück eingeräumt werden.

### **2.2.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sollen im sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausnahmsweise zulässig sein, um die Versorgung des Gebiets sicherstellen zu können. Zudem sind solche Nebenanlagen mit dem baulichen Erscheinungsbild des geplanten Sondergebietes verträglich.

### **2.2.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die engeren Schachtschutzzonen mit einem Radius von jeweils 25 m werden im Plangebiet gekennzeichnet und sollen von Bebauung freigehalten werden. In den weiteren Schachtschutzzonen sind im Radius von 60 m nach Aussage des Berichtes „zur Überprüfung der Abmessung sowie der Möglichkeit einer Nutzung der Schachtschutzzonen der Schächte Carolus Magnus I und II in Übach-Palenberg“, Ingenieurbüro Heitfeld – Schetelig GmbH, Aachen 15.09.2006, bei Erweiterung des Frühwarnsystems und weiteren Maßnahmen eine Nutzung als Parkplatz möglich.

### **2.2.5 Grünflächen**

Im Westen des Plangebietes soll analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden.

### **2.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 71. 7. vereinfachte Änderung sollen im weiteren Planverfahren Maßnahmenfläche an Ost- und Nordflanke festgesetzt werden, um die mit der Planung verbundenen Eingriffe ausgleichen zu können. Hierzu wird im weiteren Verfahren ein LBP aufgestellt.

### **2.2.7 Grünordnerische Festsetzungen**

#### *Pflanzgebote / Pflanzbindungen*

Es ist beabsichtigt im weiteren Planverfahren Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen, letztere insbesondere innerhalb der Grünfläche im Westen des Plangebietes festzusetzen.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Verkehrsflächen**

Die Straße „Am Wasserturm“ dient zur Erschließung des Plangebietes und soll im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Zudem sollen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt werden.

### **3.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Durch die Stadtbuslinie ÜP 1, welche an der Bushaltestelle „Am Wasserturm“ einen Haltepunkt hat, besteht innerhalb von Übach-Palenberg zwischen Frelenberg, Zweibrüggen, Marienberg, Übach-Palenberg und Boscheln ein vielfältiges Fahrtenangebot. Ferner bestehen am DB-Haltepunkt Umsteigemöglichkeiten zur Bahn, zum Schnellbus und zu weiteren regionalen Buslinien.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich rd. 1 km westlich des Plangebietes.

## **4. Technische Infrastruktur**

### **4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung**

Die Versorgung erfolgt durch die Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsunternehmen. Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Die Verkehrsflächen lassen ein ungehindertes Befahren der Müllfahrzeuge zu.

### **4.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des Altstandortes und der damit vorhandenen Bodenbelastungen nicht zulässig. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 51a Landeswassergesetz dem Übach zugeführt werden. Hierzu sind noch weitere Untersuchungen erforderlich.

## **5. Lärmschutz**

Im weiteren Verfahren werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die Ergebnisse werden im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

## **6. Bodenschutz**

### *Altlasten*

Im Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für den Planungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung derzeit folgende im BAV-Kat nachrichtlich verzeichneten Verdachtsflächen vorhanden:

- Carolus Magnus / Schachanlage, Kokerei einschl. Nebengewinnung / Nr. 5002-S-001
- Carolus Magnus / Halde / Nr. 5002-A-002

Aufgrund vorhandener Altlasten darf das Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert werden. Der vorhandene Grundwasserpegel sowie Sickerbrunnen sind zu sichern. Weitere Auflagen ergeben sich aufgrund des Altlastenstandortes.

### *Schachtstandorte*

Innerhalb des Plangebietes, östlich des geplanten Einkaufszentrums, liegen in dem Bereich, welcher für Parkplätze vorgesehen ist, die beiden verlassenen Tagesöffnungen der ehemaligen Zeche Carolus Magnus.

- Schacht Carolus Magnus 1 (2508/5643/001/TÖB)
- Schacht Carolus Magnus 2 (2507/5643/001/TÖB)

Der derzeitige Zustand der Schächte entspricht nicht den Anforderungen an die Sicherung nach dem heutigen Stand der Technik (s. u.a. DMT, 13.12.1993 und IHS 15.09.2006). Daher ist ein entsprechender Schachtschutzbereich von Bebauung freizuhalten.

Die weitere Schutzzone verläuft in einem Radius von 60 m um die Schächte, und stellt einen Bereich dar, in dem bei potenziellen Tagesbrüchen mit Veränderungen an der Erdoberfläche gerechnet werden muss. Die innere Schutzzone muss permanent gegen unbeabsichtigtes Betreten durch eine Zaunanlage in einem Radius von 25 m um die Schächte gesichert werden.

#### *Bodenbewegungen*

Durch Grundwasserabsenkungen im Zuge des Braunkohletagesbaus sowie durch einen späteren Wiederanstieg des Grundwassers kann es zu Bodenbewegungen kommen.

## **7. Sonstige Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wurde bereits vor Einleitung des Planverfahrens von der beabsichtigten Maßnahme unterrichtet.

## **8. Bodenordnung**

Die überplanten Flächen des Bebauungsplanes befinden sich weitgehend in privatem Eigentum. Da das Baugebiet von einem privaten Erschließungsträger erschlossen wird, ist aufgrund von Vorverträgen mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

**9. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung und die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen werden von einem Erschließungsträger vorfinanziert. Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

## TEIL B

### UMWELTBERICHT

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes

Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt, das Hauptzentrum der Gemeinde weiter zu entwickeln und die Versorgungsfunktion des Zentrums für die Übach-Palenberger Bevölkerung zu verbessern. Bereits vor einigen Jahren konnten neue Einzelhandelsstrukturen auf dem Gelände der ehemaligen Carolus Magnus Zeche erfolgreich angesiedelt werden. Das Alt-Areal bietet durch die freigewordenen Flächen neue Flächenpotenziale für eine Entwicklung, welche im bisherigen Zentrum nicht in einem ausreichenden Maß vorliegen bzw. vorlagen. Nun beabsichtigt die Stadt Übach-Palenberg, auf dem verbleibendem Alt-Areal der ehemaligen Zeche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum zu schaffen, um das Ziele der Stadt Übach-Palenberg, hier eine neue Mitte zu etablieren, umsetzen zu können. Das geplante Einkaufszentrum soll eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 9.600 m<sup>2</sup> umfassen und die Angebotsstruktur im Zentrum stärken und komplettieren. Es sollen somit die gut integrierten innerstädtischen Flächen im Sinne einer Innenentwicklung überplant und für die beabsichtigte Entwicklung aktiviert werden.

Bereits durch die eingeleitete 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung geschaffen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Am Wasserturm“ soll das Plangebiet künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden, um auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vorzugeben. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wird die Realisierung eines Einkaufszentrums am Standort vorbereitet.

Neben der Festsetzung des Sondergebietes ist die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die Erschließungsflächen als auch die Festsetzung von Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr des geplanten Einkaufszentrums beabsichtigt. Im Westen des Plangebietes wird die vorhandene Parkanlage als Grünfläche festgesetzt.

## 1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

### *Landschaftsplan/Naturschutzrecht*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Heinsberg. Dem Plangebiet grenzt im Osten (Bachlauf Übach, Bergehalde) unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 "Wurmtal und Seitentäler" an.

### *Flächennutzungsplan*

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg wird der Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet dargestellt. Lediglich ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes wird als gemischte Baufläche dargestellt. Im Westen befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit altem Baumbestand. Das Gelände der ehemaligen Carolus Magnus Zeche ist nachrichtlich als Sanierungsgebiet dargestellt, des Weiteren sind ein Richtfunkstrahl und entsprechende Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen) erforderlich sind ausgewiesen.

Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für das Plangebiet die Darstellung eines Sondergebietes beabsichtigt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes soll zeitversetzt und zum Teil parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

### *Bebauungsplan*

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan – der Bebauungsplan Nr. 71 Carlsstraße-Süd - 7. vereinfachte Änderung - vom 10.02.2009.

### *Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)*

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist die Tevereener-Heide (DE-5002-301), welche ca. 3,2 km nordwestlich des Bebauungsplangebietes liegt sowie das Wurmtal nördlich von Herzogenrath (DE-5102-302), das sich in einer Entfernung von ca. 4,7 km südwestlich vom Plangebiet befindet. Im östlichen Anschluss an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 "Wurmtal und Seitentäler" an. Es befinden sich keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im näheren Umfeld.

### **1.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG**

Durch das Planvorhaben besteht nach Anlage 1 Nr. 18.8 (18.6.1) UVPG eine allgemeine Vorprüfpflicht. Die Vorprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes zu den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt und abschließend in einem separaten Kapitel am Ende des Umweltberichtes im Ergebnis dargestellt.

### **2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S.2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden. Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend aufgestellt und im Laufe des Verfahrens stetig fortgeschrieben und ergänzt. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

Im Umweltbericht wird zunächst der derzeitige Umweltzustand beschrieben und in den einzelnen Schutzgütern zusammengefasst. Darauf aufbauend erfolgt die Beschreibung von möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens. In der abschließenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Punkte des Umweltberichtes aufgeführt und dargestellt.

In einem zeitlich versetzten, jedoch weitgehend parallel geführten Verfahren werden die 42. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes forciert. Neben dem Umweltbericht wird im weiteren Verfahren auf Ebene des Bebauungsplanes ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes die Eingriffsbewertung im Bestand mit dem neu aufzustellenden Planungsrecht gegenüberstellt. Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 71 – Carlstraße Süd; Nr. 71 – Carlstraße Süd, 7. Änderung). Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind alle damit verbundenen Eingriffe bilanziert, abgewogen und kompensiert worden. Folglich wird im Rahmen der Umweltprüfung der planungsrechtliche Tatbestand für die Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen.

### **3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

##### Beschreibung:

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere Geruchs, Lärm- und Lichtimmissionen von Bedeutung.

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet in geringem Maße durch die umliegenden Gewerbenutzungen und die durch das Plangebiet verlaufende Straße „Am Wasserturm“ sowie die Straßen im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Die Belastung ist im Bestand jedoch als gering anzusehen.

Die Lärmsituation gilt als vorbelastet, da die Landesstraße L 225 südwestlich des Plangebietes verläuft und zudem zahlreiche gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Kunden- und Anlieferungsverkehren im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Über die durch das Plangebiet verlaufende Straße „Am Wasserturm“ werden die im Umfeld befindlichen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe erschlossen. Auch sind durch die umgebenden Nutzungen gewerbliche Lärmeinwirkungen zu verzeichnen.

Durch das bestehende Planungsrecht ist bereits die gewerbliche Entwicklung des Plangebietes vorbereitet, so dass hier bereits gewerbegebietstypische Lärmimmissionen zu berücksichtigen sind. Im Nordwesten des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr geplant, welche im Rahmen der Neuaufstellung grundsätzlich erhalten bleiben soll. Durch die Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, werden sich die Lärmimmissionen gegenüber den planungsrechtlich zulässigen Lärmimmissionen nicht wesentlich erhöhen.

Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie auf Grund der bereits vorhandenen Straße „Am Wasserturm“ sind bereits Lichtquellen im Bestand zu finden, welche auf das Plangebiet einwirken. Durch die planungsrechtlich vorbereitete gewerbliche Entwicklung wäre zudem die Errichtung weiterer Lichtquellen zur Beleuchtung von Erschließungsstichen, von Firmengeländen und zu Werbezwecken möglich.

Die beiden im Plangebiet befindlichen verfüllten Schächte der ehemaligen Zeche stellen durch eine potenzielle Abrutsch- / Abbruchgefahr im Bereich der Schachtköpfe dar. Die heute verfüllten Schächte werden durch sensorische Überwachungen permanent auf Erdbewegun-

gen (Tagesbrüche) hin kontrolliert. Zum Schutz der Bevölkerung sowie zur Absicherung der Gefahrenbereiche ist um die beiden Schachtköpfe eine „weitere“ und eine „engere“ Schachtschutzzone ausgewiesen. Die weitere Schutzzone verläuft in einem Radius von 60 m um die Schächte, und stellt einen Bereich dar, in dem bei potenziellen Tagesbrüchen mit Veränderungen an der Erdoberfläche gerechnet werden muss. Die innere Schutzzone muss permanent gegen unbeabsichtigtes Betreten durch eine Zaunanlage in einem Radius von 25 m um die Schächte gesichert werden.

Die im Westen des Plangebiet befindliche öffentliche Grünfläche befindet sich zwar im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes, wird aber durch das Vorhaben nicht maßgeblich tangiert und kann daher in ihrer jetzigen Ausprägung weitgehend erhalten bleiben.

#### Auswirkungen:

Erheblich negative Auswirkungen in Bezug auf Geruchs - und Lichtimmissionen können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden. Zwar können durch die Umsetzung der Planung Erhöhungen von Geruchs- und Lichtimmissionen gegenüber dem heutigen Realbestand erwartet werden, jedoch sind diese auch durch die bereits planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Nutzung des Plangebietes überwiegend möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Durch das geplante Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von max. 9.600 m<sup>2</sup> wird eine Erhöhung der Verkehrszahlen und der damit zusammenhängenden verkehrsinduzierten Lärmimmissionen erwartet. Derzeit wird jedoch bereits durch eine zulässige gewerbliche Entwicklung eine Erhöhung der Verkehrszahlen planungsrechtlich vorbereitet. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Fachuntersuchungen werden ggf. Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Schachtschutzonen sind nach wie vor bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

#### Ergebnis:

Zum derzeitigen Verfahrensstand wird jedoch davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch entstehen.

## 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### 3.2.1 Schutzgut Pflanzen

#### Beschreibung:

##### *Bereich östlich der Straße „Am Wasserturm“*

Im Realbestand hat sich auf der ehemaligen Montanfläche nach dem Rückbau der Zechenstrukturen und einer damit durchgeführten Altlastensanierung eine Brachfläche eingestellt. Auf den offenen, nährstoffarmen Flächen hat sich eine Ruderalvegetation im frühen Sukzessionsstadium mit wechselfeuchten Bereichen entwickelt. Die Fläche wurde im Rahmen von temporären Pflegemaßnahmen der Stadt Übach-Palenberg im Jahr Ende 2010 zuletzt abgemäht, wobei die zwei größeren wechselfeuchten Bereiche sowie Gehölzgruppen auf der Fläche nicht von den Pflegemaßnahmen betroffen waren. Die wechselfeuchten Bereiche haben sich überwiegend in Bereichen von Fahrspuren gebildet, welche aus Arbeiten für die Flächensanierung stammen. In zwei stark verdichteten Bereichen haben sich größere Feuchtbereiche entwickelt. Die wechselfeuchten Bereiche sind vornehmlich mit Pioniergehölzen, Seggen und anderen Feuchtezeigern bewachsen.

##### *Bereich westlich der Straße „Am Wasserturm“*

Im Westen stellt sich der Bereich zwischen der Straße „Am Wasserturm“ und der öffentlichen Grünfläche sowie in den parallel zur Carlstraße verlaufenden Grundstücken, im Realbestand als artenarme Fettwiese mit einzelnen darauf stockenden Gehölzen dar. Die Fläche steigt von der Straße in Richtung Westen an. Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche bildet ein parkartiger Baumbestand (Platanen) eine eindrucksvolle Grünkulisse. Innerhalb des Plangebietes stocken einige Laubbäume, wobei hier mehrere ca. 30 m hohe Platanen besonders erwähnt werden müssen.

Durch das bestehende Baurecht (Bebauungsplan Nr. 71 – Carlstraße Süd; Nr. 71 – Carlstraße Süd, 7. Änderung) sind bereits heute städtebauliche Kennzahlen festgesetzt, mit denen in den Gewerbegebieten maximal 80% der Grundstücksflächen überbaut werden können. Durch die mögliche Bebauung würde ein Großteil der Flächen im Plangebiet versiegelt werden, wodurch sich ein stark reduzierter Lebensraum für Tiere und Pflanzen ergeben würde. Durch die versiegelten Flächen würde der Boden die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt verlieren und potentielle Pflanzstandorte würden wegfallen. Durch die Versiegelung würde der Wasserkreislauf in diesen Bereichen unterbrochen werden, was zu einer Beeinträchtigung bei der Nährstoffversorgung von Pflanzen führen kann. Durch den hohen Versiegelungsgrad kommt es zu einer verstärkten lokalen Erhitzung, was wiederum nachteilig für die Lebensbedingung von Pflanzen darstellt bzw. Extremstandorte ausbildet. Da die ehemalige Zechenflächen zum Teil Bodenbelastungen

aufweisen, wird durch eine Flächenversiegelung jedoch auch der Eintrag von Schadstoffen in den Wasserkreislauf verhindert, was positiv zu werten ist.

#### Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Errichtung eines Einkaufszentrum und damit einhergehende Flächenversiegelungen vorbereitet, welche bereits weitgehend durch den rechtskräftigen Bebauungsplan möglich gewesen wäre. Eine artenreiche, naturnahe Ausprägung der Flora ist auf Grund der reduzierten Freiräume nicht zu erwarten. Die verbleibenden verfügbaren Lebensräume würden sich durch die hohe Anzahl von lokalen Störfaktoren (eingeschränkte Klima-, Boden-, Wasserfunktionen) als Extremstandorte für Pflanzen darstellen. Gegenüber dem planungsrechtlichen Tatbestand sind jedoch keine nennenswerten Änderungen zu erwarten, daher kann dieser Aspekt als nachrangig betrachtet werden.

#### Ergebnis:

Es wird durch die Planung kein erheblicher Eingriff erwartet.

### **3.2.2 Schutzgut Tiere – Artenschutz**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Fledermäusen und Vögel durchgeführt. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde in einem ersten Schritt anhand der Naturschutz- Fachinformationssysteme NRW unter [www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) sowie des Landschaftsinformationssammlung @LINFOS geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 5002 (Geilenkirchen) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes unter Eingrenzung der Lebensraumtypen ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potentielle Lebensräume für Säugetiere, Amphibien und Vogelarten vorhanden. Einige Arten dieser Gruppen sind im Erhaltungszustand als ungünstig und/oder schlecht bewertet worden.

In der Einzelbetrachtung wurden möglicherweise vorkommende Arten in Bezug auf die Lebensraumsprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

### **Amphibien**

Die im Plangebiet potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten der Amphibien beschränken sich aufgrund der örtlichen Habitatausprägungen auf die „Kreuzkröte“ sowie die „Geburtshelferkröte“. Das Plangebiet stellt sich hinsichtlich der Beschaffenheit mit wechselfeuchten sowie trockenen Bereichen für die Gruppe der Amphibien als grundsätzlich geeignet dar. Durch die temporär wasserführenden Bereiche existieren attraktive Lebensbereiche für die beiden Krötenarten. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Bebauungsplan Nr. 71 – Carlstraße Süd“ wurden im südlich angrenzenden Bereich (heute Lebensmitteldiscounter) im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung Kaulquappen der Kreuzkröte gefunden. Zum Schutz der Art wurde der Laich in eine nahe gelegene Mulde umgesiedelt, welche sich im östlichen Anschluss des Plangebietes unmittelbar zwischen Fußweg und dem Böschungsbereich des Übach befindet.

Durch die unmittelbare Nähe anthropogener Nutzungen (Rad- und Fußwege, Auslaufläche für Hunde, Kfz-Verkehr usw.) besteht eine Vielzahl von Störimpulsen, welche auf den potenziellen Lebensraum der Kröten eingehen.

Vorkommen von planungsrelevanten Amphibienarten konnten im Rahmen der Freilandkartierung zum jetzigen Verfahrensstand nicht festgestellt werden. Aufgrund der dokumentierten Fundorte der Kreuzkröte auf benachbarten Flächen muss für das Plangebiet jedoch davon ausgegangen werden, dass hier weitere Vorkommen möglich sind. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens sollten daher ergänzende Kontrollen durchgeführt werden.

### **Säugetiere (Fledermäuse)**

Das Vorkommen des Bibers sowie des Feldhamsters kann aufgrund fehlender Habitatausprägungen nahezu ausgeschlossen werden. Dagegen ist ein Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten sehr wahrscheinlich. Die offenen Freiraumbereiche im Plangebiet im Übergang zum Siedlungsbereich stellen potenzielle Jagdhabitats dar. Der dem Plangebiet im Osten anschließende, dicht bewachsene Bachverlauf des Übach kann als potenzielle Leitlinie für die Jagd nach Insekten dienen. Gleiches gilt für die nachts beleuchtete Verkehrsstrukturen und die Gehölzgruppen (Platanen) im Westen, angrenzend an das Plangebiet. Aufgrund der Nähe zur bewaldeten Halde, muss davon ausgegangen werden, dass auch typische Waldfledermäuse wie der „Große Abendsegler“ oder „Fransenfledermaus“ das Plangebiet zur Jagd nutzen. Im Übergangsbereich zwischen den Freiraumstrukturen und dem Siedlungsbereich ist mit dem Auftreten von Arten, welche an den Menschen angepasst sind, zu rechnen. Hier sind vorrangig „Zwergfledermaus“, „Breitflügel-Fledermaus“ und „Wimpernfledermaus“ zu benen-

nen. Im Plangebiet fehlt jedoch – bis auf die Großbäume in der öffentlichen Grünfläche - geeineter Altbaumbestand für die potenziellen Arten. Vor diesem Hintergrund sind die offenen Flächen des Plangebietes lediglich als Jagdrevier von Bedeutung. Im Falle der Überplanung bleibt die öffentliche Grünfläche mit ihrem baumbestand bestehen. Für potenzielle Nahrungsgäste bestehen ausreichende Ausweichhabitate, insbesondere in den östlich an das Plangebiet anschließende Arten, zur Verfügung.

Vorkommen von planungsrelevanten Säugetierarten können nicht bestätigt werden.

### **Vögel**

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass der im Plangebiet stockende Gehölzbestand Nist- und Brutstätten für anspruchslöse europäische Vogelarten enthält. Im Plangebiet selbst sind neben den Großgehölzen in der öffentlichen Grünfläche nur vereinzelte Gehölzstrukturen vorhanden. Jedoch ist durch die unmittelbare Nähe anthropogener Nutzungen (Rad- und Fußwege, Auslaufläche für Hunde, Kfz-Verkehr usw.) von dauerhaft anhaltenden Störungen im Umfeld auszugehen, die eine Attraktivität der Gehölze als Nist- und Brutstätte stark einschränken, die Eignung der gehölzfreien Flächen sogar ausschließen. Im Rahmen der Begehung der Flächen des Plangebietes wurden typische siedlungsangepasste Vogelarten vorgefunden, Nist oder Brutstätten wurden jedoch nicht vorgefunden. Es wird daher erwartet, dass die angetroffenen Arten das Plangebiet in Teilen als Nahrungshabitat nutzen. Im Falle der Überplanung und eines Vorkommens potenzieller Nahrungsgäste bestehen ausreichende Ausweichhabitate insbesondere in dem östlich an das Plangebiet anschließenden Landschaftsschutzgebiet (Uferbereiche und Bachlauf des Übach, Bergehalde) zur Verfügung.

### **Schmetterlinge und Libellen**

Das Plangebiet bildet aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen für die planungsrelevante Libellenart Moosjungfer keinen typischen Lebensraum, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

### **Reptilien**

Das Plangebiet bildet aufgrund der sich im östlichen Bereich darstellenden Lebensraumstrukturen einen potenziellen Lebensraum für die Schlingnatter. Da für den Untersuchungsraum des LANUV-Messtischblattes keine Nachweise dieser Art registriert sind, kann ein Vorkommen nahezu ausgeschlossen werden. Bei Begehungen des Geländes konnten keine Sichtungen vor Ort festgehalten werden.

### Auswirkungen:

In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten ist festzuhalten, dass die im Osten gelegenen Brachflächen im Realbestand potenzielle Lebensräume für Amphibien bietet. In einer Ersteinschätzung

im April 2011 konnten jedoch keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Im Ergebnis stehen jedoch potenzielle Verdachtsfälle von Vorkommen der Geburtshelfer- und der Kreuzkröte.

Aufgrund des geltenden Planungsrechts kann heute bereits ein großer Flächenanteil des Plangebietes überbaut und versiegelt werden. Damit einher gehend würde es zu einem Verlust von Lebens- und Jagdhabitaten von dort potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten kommen. Durch die vorgelegte Planung werden weitgehend keine zusätzlichen Flächen versiegelt, als es bereits im heute rechtskräftigen Bebauungsplan möglich wäre.

#### Ergebnis:

Abschließende Aussagen zum Thema Artenschutz können zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht getroffen werden. Im Rahmen ergänzender Untersuchungen im weiteren Planungsverlauf wird möglichen Verdachtsfällen nachgegangen, um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatschG entgegen zu treten.

### **3.3 Schutzgut Boden und Wasser**

#### Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind die natürlichen Bodenstrukturen durch die Nutzung des Gebietes für den Steinkohlenbergbau komplett überformt worden. Die ursprünglich dort vorzufindenden fruchtbaren Lößböden sind durch den Bau, den späteren Abriss der Zeche und mit der damit verbundenen Altlastensanierung komplett verändert worden. Das Erdreich ist Großteilen erheblich verdichtet sowie mit Bauschutt durchsetzt. Vorwiegend im östlichen Teil des Geltungsbereiches sind auf Grund starker Bodenverdichtung und dadurch auftretender Staunässe wechselfeuchte Bereiche entstanden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die beiden Schächte der ehemaligen Grube Carolus Magnus. 1962 wurde die Förderung eingestellt und die Grube geschlossen. Im Jahr 1967 wurden die beiden Fördertürme abgebrochen und Mitte der 1980er Jahre folgte der Abriss der bis dahin verbliebenen betriebszugehörigen Anlagen.

Die natürlichen Bodentypen sind durch die Überformung des Geländes nicht mehr vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet vor diesem Hintergrund als erheblich vorbelastet anzusehen ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaften Oberflächengewässer. Unmittelbar entlang der östlichen Plangebietsgrenze fließt der Übach in einem Kerbtal. Der Übach entspringt östlich von Herzogenrath-Merkstein und mündet nordwestlich von Palenberg in die Wurm.

Angaben zum Grundwasser liegen derzeit nicht vor. Es ist anzunehmen, dass durch die vormalige Abbautätigkeit sowie Einflüsse durch den regionalen Braunkohleabbau im Tagebaubetrieb, Einflüsse auf die lokale Grundwassersituation zu erwarten sind.

Auf Grund des stellenweise stark verdichteten Untergrundes bilden sich temporäre Wasserflächen bzw. Feuchtbereiche, die bei länger anhaltender Trockenheit jedoch austrocknen.

#### Auswirkungen:

Durch die geplante Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum sowie die geplanten Verkehrsflächen wird eine bauliche Entwicklung des Plangebietes vorbereitet. Hiermit verbunden sind Eingriffe in das Schutzgut Boden. Der Boden verliert grundsätzlich durch seine Versiegelung die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt, er wird aus dem Bodengefüge genommen. Der natürliche Wasserkreislauf ist am Ort der Versiegelung unterbrochen, ebenso verliert der Boden seine Funktion als Pflanzenstandort.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass der Boden im Plangebiet durch die Zechentätigkeiten bereits erheblich anthropogen überformt ist. Durch die Versiegelung der Flächen können mögliche Schadstoffe, welche aufgrund der Abbautätigkeiten im Boden vorhanden sein können, nicht durch Niederschlag ausgewaschen werden. Durch die Versiegelung der Flächen des ehemaligen Grubengeländes wird somit der Eintrag möglicher Schadstoffe ins Grundwasser, und somit in den Wasserkreislauf, unterbunden. Die Bodenversiegelung muss an dieser Stelle im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sogar positiv beurteilt werden.

Ferner sind aufgrund des geltenden Baurechts bereits entsprechende Flächenversiegelungen zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit keine Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, welche über das vorhandene Planungsrecht hinausgehen.

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Insgesamt kommt es zu keiner größeren Versiegelung, als es heute gemäß geltendem Baurecht bereits möglich ist. Entsprechend ist damit kein weiterer Verlust von Bodenfunktionen verbunden. Vor dem Hintergrund der Vorbelastungen werden zum derzeitigen Zeitpunkt keine Eingriffe durch die Planung vorbereitet, die die Schwelle der Erheblichkeit erreichen oder überschreiten.

Ergebnis:

Es wird durch die Planung kein erheblicher Eingriff erwartet.

### **3.4 Schutzgut Luft / Klima**

#### Beschreibung:

Das Klima der nach Norden und Westen ungeschützten Jülicher Börde unterliegt atlantischen Einflüssen. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei

9 °C. Das Kleinklima im Bereich des Plangebietes wird bestimmt durch die unmittelbare Lage zur bis zu 85 m hohen Bergehalde, die einen Austausch der Luftströmungen in östliche und nördliche Richtung erschwert. Im Bereich des Haldenfußes ist im Vergleich zu ungestörten Gebieten mit einer deutlichen Reduzierung der Windgeschwindigkeit zu rechnen.

Ferner ist das Plangebiet mit Einzelbäumen und Baumgruppen bestanden, welche zur Frischluftproduktion beitragen. Zum überwiegenden Teil handelt es sich im Plangebiet jedoch um offene und gehölzfreie Flächen. Diese Flächen bilden potenziell die Möglichkeit der Kaltluftproduktion. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Austausch der Kaltluft mit den umliegenden Siedlungsbereichen geschieht. Der südliche Bereich des Plangebietes ist jedoch durch die bereits bestehende Bebauung weitgehend versiegelt, so dass der Austausch der Kaltluft hier bereits gehemmt wird.

Von der Straße „Am Wasserturm“, welche durch das Plangebiet verläuft, sowie von den angrenzenden Straßen im Umfeld des Plangebietes, wie z.B. die Landesstraße L 225, wirken durch den Straßenverkehr verursachte Luftverunreinigungen auf das Plangebiet ein. Des Weiteren wirken auch Luftverunreinigungen aus den angrenzenden Gewerbebetrieben sowie dem damit verbundenen Verkehr auf das Plangebiet.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Bebauung umgeben, im Osten befindet sich die Bergehalde, so dass großräumig betrachtet dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung in klimatischer Sicht zukommt, da bedeutende Austauschbeziehungen fehlen.

#### Auswirkungen:

Durch die Bebauung des Plangebietes ist eine Erwärmung im Plangebiet zu erwarten. Jedoch sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan die Flächen des Plangebietes für eine gewerbliche Nutzung mit entsprechend hohen Flächenversiegelungen vorgesehen. Durch die Entwicklung eines Einkaufszentrums ist grundsätzlich mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, wodurch auch die Schadstoffbelastung ansteigen wird. Die Aussagen zur Verkehrsbelastung werden im weiteren Planverfahren nach Vorlage eines Verkehrsgutachtens entsprechend ergänzt und berücksichtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft / Klima nicht zu erwarten. Ferner werden je nach Bedarf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. grünordnerische Maßnahmen) vorgesehen.

Bei Neubauten sind die Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) sowie des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes zu berücksichtigen, welche sich ebenfalls positiv auf den Hausbrand und somit auf die klimatische Bilanz auswirken.

Ergebnis:

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet sowie der fehlenden großräumigen Austauschbeziehungen ist das Plangebiet eher von geringer klimatischer Bedeutung. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht zudem bereits entsprechende Bebauung und Flächenversiegelungen. Bei Realisierung der Planung ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die die Schwelle der Erheblichkeit erreichen oder überschreiten. Angaben zur Verkehrsbelastung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

**3.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum**Beschreibung:

Im Realbestand ist das Siedlungs- / Landschaftsbild überwiegend durch die parallel zur Straße „Am Wasserturm“ verlaufenden Freiraumstrukturen geprägt. Während die östlich der Straße gelegene Brachfläche durch ihre sukzessive Entwicklung mit Ruderalfluren und Gehölzgruppen einen eher natürlichen Charakter besitzt, wirkt die westlich der Straße befindliche Fettwiese mit darauf stockenden Einzelgehölzen, vor dem Hintergrund der Bestandsgebäude an der Carlstraße, eher siedlungszugehörig. Die öffentliche Grünfläche hat auf Grund der zahlreichen Großbäume einen parkähnlichen Charakter. Von beiden Grünflächen ist die im Osten angrenzende Bergehalde gut zu sehen. Der im Südwesten der Halde höher gelegene Wasserturm ist eine prägende Landmarke und ein Zeugnis der Industrie- bzw. Bergbaukultur der Stadt Übach-Palenberg. Der Wasserturm ist aus dem gesamten Plangebiet zu sehen. Die bewaldete Berghalde ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und stellt ein wichtiges Ausflugs- und Naherholungsgebiet für die Bevölkerung dar. Durch das Plangebiet verlaufen Fuß- und Radwege welche die im Osten an das Plangebiet anschließenden Landschaftsräume mit dem Siedlungsbe- reich verbinden.

Die im Norden und Süden an das Plangebiet grenzenden Gewerbebetriebe sowie die Bebauung an der Carlstraße rahmen das Plangebiet bereits heute mit baulichen Strukturen ein.

Das geltende Planrecht ermöglicht bereits heute die Errichtung von Gewerbeflächen mit den dafür typischen Gebäudestrukturen (Lager- und Produktionsstätten). Durch die potenziell mögliche Ansiedlung von Gewerbe würden Großteile der im Plangebiet befindlichen Grünflächen überbaut werden, wodurch ein deutlicher Rückgang der Grünkulisse im Plangebiet stattfinden würde. Durch Baukörper würde in Teilbereichen der Blick aus dem Plangebiet in die angrenzenden Landschaftsbereiche versperrt werden.

Auswirkungen:

Aufgrund der vorhandenen Schachtstandorte soll das geplante Einkaufszentrum sich auf den westlichen Teil des Plangebietes (westl. Straße „Am Wasserturm“) beschränken. Der östliche Bereich soll vor-

wiegend durch Stellplätze genutzt werden. Durch diese Konzeption kann das Einkaufszentrum die vorhandenen baulichen Strukturen arondieren. Über die Straße „Am Wasserturm“ kann weiterhin eine Blickbeziehung auf die Bergehalde ermöglicht werden. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht werden keine wesentlichen Änderungen erwartet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Rahmenbedingungen geschaffen, dessen Auswirkung auf das Landschafts- und Siedlungsbild mit denen aus dem geltenden Planrecht in etwa gleich zu setzen sind. Eine großflächige, den städtebaulichen Kennziffern entsprechende Überbauung ist weiterhin möglich. Hierdurch können die im Realbestand prägenden Freiräume- und Grünstrukturen, mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche, größtenteils überformt werden.

Ergebnis:

Durch das geltende Planrecht werden bereits heute bauliche Maßnahmen vorbereitet, welche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Siedlungsbild hätten. Erhebliche Eingriffe werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erwartet.

### **3.6 Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter**

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler. Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes vor. Nördlich des Plangebietes befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Carolus Magnus Centrum.

Auswirkungen:

Da keine Bau- und Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden und keine Bodendenkmäler bekannt sind, werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erwartet. Das nördlich angrenzende Baudenkmal des CMC-Gebäudes ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Ergebnis:

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

### **3.7 Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Land-schafts-bild
Mensch		○	○	○	○	○
Tiere / Pflanzen	○		○	○	○	○
Boden	○	○		○	○	○
Wasser	○	○	○		○	○
Klima / Luft	○	○	○	○		○
Land-schafts-bild	○	○	○	○	○	

○ = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung der Planung sind nicht erkennbar. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht ersichtlich.

**4. Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier eine zeitliche Komponente berücksichtigt, welche z.B. das Entwicklungspotenzial einer Biotopfläche, jedoch auch die Umsetzung bereits ausgesprochenen Baurechts in den nächsten Jahren darstellt. Ohne intensive Pflegemaßnahmen oder der Umsetzung von geltendem Baurecht (Errichtung von Gewerbebetrieben) setzt sich die bereits entwickelte Sukzession weiter fort. Die bereits entstandenen Ruderalfluren mit Einzelpflanzen und Gruppen von Pioniergehölzen werden sich innerhalb der Fläche ausbreiten und es wird sich langfristig eine Flächendominanz von Gebüsch und Gehölzen einstellen. Ohne die Umsetzung von potenziell möglicher Bebauung auf den Flächen, würde sich dort in einem Zeitraum von 50 – 100 Jahren die potentielle natürliche Vegetation (Flattergras-Buchenwald bzw. stellenweise Perl-

gras-Buchenwald) einstellen. Die öffentliche Grünfläche bliebe bei Durchführung von Pflegemaßnahmen, in ihrer heutigen Ausprägung erhalten.

Sollte die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden, besteht nach wie vor der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie Verkehrsflächen. Folglich wäre eine gewerbliche Entwicklung des Plangebietes anzunehmen.

#### **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung sind unter Berücksichtigung von beabsichtigten Festsetzungen zum derzeitigen Verfahrensstand nicht zu formulieren. Im Bebauungsplan sollen Maßnahmenflächen festgesetzt werden. Dies und die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Eingrünung des Plangebietes auch der Kompensation des Eingriffs. Es sollen bezugnehmend auf das alte Baurecht Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen im weiteren Verfahren im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

#### **6. UVPG – allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Diese wird dadurch begründet, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.1) gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten wird.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die in den Vorkapiteln beschriebenen Schutzgütern im Sinne einer Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG aufgelisteten Kriterien untersucht und beschrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens ausgelöst. Ei-

ne Regel-UVP-Pflicht besteht daher für das vorliegende Planvorhaben nicht.

#### **7. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Es sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine verbleibenden erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

#### **8. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Das Hauptzentrum der Gemeinde weiter zu entwickeln und die Versorgungsfunktion des Zentrums für die Übach-Palenberger Bevölkerung zu verbessern, ist erklärtes Ziel der Stadt Übach-Palenberg. Daher liegt die Entwicklung eines Einkaufszentrums im Plangebiet nahe. Das Plangebiet liegt bereits in dem durch den Rat der Stadt beschlossenen zentralen Versorgungsbereich Übach (Hauptzentrum). Anderweitige Flächenreserven stehen der Stadt Übach-Palenberg in zentraler Lage für die beabsichtigte weitere Entwicklung des Hauptzentrums nicht zur Verfügung.

Ferner kann durch die Entwicklung des Plangebietes der Siedlungskörper hier städtebaulich sinnvoll arrondiert und das Gelände der ehemaligen Carolus Magnus Zeche einer Nachnutzung zugeführt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt derzeit ein Gewerbegebiet sowie Verkehrsflächen fest, jedoch konnte auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans keine gewerbliche Nutzung etabliert werden. Aus diesem Grund wird von der vormaligen Festsetzung eines Gewerbegebietes Abstand genommen und unter Berücksichtigung der Zielvorstellung der Stadt ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt.

#### **9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Schwierigkeiten traten in der Zusammenstellung und Bewertung der Umweltbelange bislang nicht auf. Die Beschreibung der Umweltaus-

wirkungen erfolgte verbal argumentativ und stellt die Zusammenfassung der im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Sachverhalte dar.

Die relevanten Umweltfolgen wurden zum Teil auf der Grundlage allgemeiner Annahmen bewertet. Durch Gutachten zu verschiedenen Themenfeldern sollen im weiteren Verfahren zudem verlässliche Aussagen getroffen werden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens vorliegen.

#### **10. Maßnahmen zur Überwachung (sog. Monitoring)**

Gem. § 4 c BauGB ist es das Aufgabe des Trägers der Planungshoheit (der Gemeinde), im Rahmen des sog. „Monitorings“ die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Durch die Planung ist derzeit von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Demzufolge sind gem. § 4c Baugesetzbuch keine Überwachungsmaßnahmen notwendig.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich der Schachtstandorte auch zukünftig regelmäßige bergrechtliche Untersuchungen stattfinden werden, um durch den Kohleabbau bzw. durch die Schachtverfüllung potenziellen Setzungen des Bodenkörpers zu überwachen.

#### **11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ beabsichtigt. Damit wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums am Standort vorbereitet, es soll dem Bedarf an Nahversorgung für die Bevölkerung von Übach-Palenberg entsprochen werden.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter Mensch, Biotoptypen (Pflanzen und Tiere), Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen.

**Zusammenfassende Tabelle mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen:**

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	Verkehrslärm, Geruchsimmissionen	gering - mäßig
<b>Pflanzen / Tiere</b>	Reduzierung von Lebensraum durch Überbauung	gering
<b>Boden</b>	Eingriff in die Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung	gering
<b>Wasser</b>	Minderung der Versickerung von Niederschlagswasser	gering
<b>Luft / Klima</b>	Veränderung des lokalen Klimas durch Überbauung, Luftbelastung durch Hausbrand und Verkehr	gering
<b>Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum</b>	VERÄNDERUNG DES SIEDLUNGS- und Landschaftsbildes	mäßig
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	keine Denkmäler / Bodendenkmäler bekannt	-
<b>Wechselwirkungen</b>	./.	./.

## 12. Literaturverzeichnis

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), , zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 I 2585

BAUNVO – VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863)

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 71 (CarlstraßeSüd) der Stadt Übach-Palenberg, aufgestellt im Juli 1997

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29. Juli 2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010

KREIS HEINSBERG: Landschaftsplan

LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (@LINFOS): Internetrecherche – Quelle: <http://www.geo1.lids.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm.de>, recherchiert am 10.02.2010

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG zum Bebauungsplan Nr. 71 (CarlstraßeSüd) der Stadt Übach-Palenberg, aufgestellt im November 1996, geändert im Mai 1997, durch das Büro für Landschaftsplanung „Landschaft!“ in Aachen

LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutzfachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 10.02.2010 und 03.05.2010

LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 1. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN BIOTOPE IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 2. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – RICHTLINIE DES RATES VOM 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)